

## MEMORIU JUSTIFICATIV

---

### ARHITECTURA

#### 1. INTRODUCERE

##### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **DENUMIREA LUCRARII** : PUZ –CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL

str. Sanzienelor F.N.-BRASOV

**MODIFICARE PARTIALA TRAMA STRADALA DIN DOCUMENTAIA "P.U.Z. -  
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, STR. SANZIENELOR", F.N. –  
APROPBAT CU HCL 184/2009**

**BENEFICIAR** : SC EXFACTOR GRUP-CONSTRUCT SRL

-

**PROIECTANT GENERAL** : S.C. BB SI ASOCIATII DESIGN S.R.L.

-

- **SUBPROIECTANTI, COLABORATORI** :

- RETELE TEHNICO-EDILITARE;
- STUDIU GEOTEHNIC;
- PLAN TOPOGRAFIC;

- **DATA ELABORARII** –decembrie 2022.

##### 1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Studiul de fata are ca scop reglementarea din punct de vedere urbanistic a unei zone importante pentru municipiul Brasov, fiind situata in vecinatatea centrului nou al acestuia (centrul civic) si a garii de calatori. Amplasamentul este ocupat in prezent de constructii industriale (ateliere reparatii

vagoane) situate în mijlocul unui cartier de locuit, construcții ce urmează a fi demolate, iar funcțiunea industrială stramutată pe un alt amplasament.

Obiective ale PUZ:

- conturarea unei viziuni de intervenție care să integreze măsurile permissive și restrictive, pentru dezvoltarea zonei într-un echilibru cât mai bun între zona construită existentă și presiunea investițională creată de dezvoltarea urbană actuală.
- simplificarea procedurii de autorizare în zona prin intermediul regulamentului local de urbanism aferent care se va constitui într-un instrument operațional pentru administrația locală.

Solicitări ale temei program

- **MODIFICARE PARTIALĂ TRAMA STRADALĂ DIN DOCUMENTAȚIA "P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, STR. SANZIENELOR", F.N. – APROBAT CU HCL 184/2009**

**Această modificare se referă doar la schimbări pentru trama strădală și nu schimbă celelalte prevederi din documentația "P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, STR. SANZIENELOR", F.N. – APROBAT CU HCL 184/2009**

- sistematizarea zonei și stabilirea unor principii urbanistice de dezvoltare atât din punct de vedere funcțional cât și al regimului de construire.
- prevederea unui ansamblu de construcții cu regim mare de înălțime, care să cuprindă funcțiuni complexe: clădiri locuințe locuințe colective, birouri, comerț.

Prevederi ale programului de dezvoltare a locuinței pentru zona studiată

Conform PUG Brașov aprobat cu HCL 425/99, funcțiunea amplasamentului studiat este zona industrială propusă pentru dezafectare și stramutare.

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

- Lista studiilor și documentațiilor aprobate anterior PUZ: – pentru amplasamentul studiat nu au fost înlocuite documentațiile anterioare.
- Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ:
  - . baza topografică și identificarea cadastrală
  - . studiu geotehnic.
- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei:

. pentru zona studiata nu s-a intocmit nici un proiect de investitie.

## **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

Parcela studiata este amplasata in partea centrala a zonei de locuinte delimitata de Str. Harmanului, B-dul Victoriei si B-dul Garii.

Zona este eminentamente construita, fondul construit predominant fiind reprezentant de locuinte colective cu regim de inaltime P+4, P+10, dotari de cartier (scoala, spatii comerciale, sedii firma etc). Amplasamentul aflat in proprietatea initiatorului PUZ-ului are o suprafata de 21267 mp si este ocupat de ateliere industriale ce urmeaza a fi demolate-functiune incompatibila cu zona.

**Caracteristici semnificative ale zonei** – relateate cu evolutia localitatii.

Zona studiata este ocupata de constructii industriale respectiv – ateliere reparatii vagoane CFR.

Functiunea existenta pe amplasamentul studiat este incompatibila cu caracterul zonei din care face parte fiind amplasat in centrul unei zone de locuinte colective.

Dat fiind dezvoltarea de importanta majora pentru oras a zonelor imediat invecinate, respectiv centrul civic cu functiunile complexe, administrative si de afaceri, ansamblul rezidential ce urmeaza a se realiza de-a lungul strazii Harmanului prin stramutarea actualei zone industriale(LUBRIFIN, IUS, LEMEXIM), precum si zona garii cu doua mari complexe comerciale, blocuri de locuinte, a aparut imperios necesar reanalizarea si refunctionalizarea zonei ce face obiectul prezentului PUZ.

#### **Potential de dezvoltare, Disfunctii**

Puncte tari:

- amplasarea intr-o zona centrala ;
- accesibilitate foarte buna a zonei ;
- existenta retelelor tehnico-edilitare .

Disfunctii:

- functiunea existenta- (industrială) –incompatibila cu restul zonei.
- constructii existente cu grad mare de uzura.

## **2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

Amplasamentul studiat, proprietatea initiatorului PUZ-ului are o suprafata de 21267 mp cu acces din Str Sanzienelor si este situat in centrul unei zone de locuinte delimitata de: Str. Harmanului, B-dul Victoriei si B-dul Garii.

Zona este cuprinsa in totalitate in intravilanul municipiului Brasov.

In ceea ce priveste relationarea zonei cu localitatea se poate spune ca beneficiaza de o accesibilitate foarte buna.

## **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Conditii naturale si geotehnice

– conform studiului geotehnic anexat.

## **2.4. OCUPAREA TERENURILOR**

Zona studiata este ocupata preponderent de locuinte colective cu regim de inaltime P+4, P+10, dar si de constructii cu functiuni comerciale, sedii firme, scoala, etc.

Spatiile verzi si de joaca sunt situate in jurul blocurilor de locuit fara a fi amenajate sau sistematizate.

Prezenta zonei industriale este incompatibila cu caracterul central al zonei.

Din punct de vedere al raportului spatiu liber - spatiu construit, zona nu beneficiaza de terenuri virane, dar beneficiaza de terenuri rezultate prin dezafectarea unor constructii aflate intr-o stare avansata de degradare si prin stramutarea functiunilor incompatibile zonei.

## **2.5. ECHIPAREA EDILITARA**

### **2.5.1. Instalatii apa-canal**

In zona amplasamentului studiat exista retele stradale de distributie a apei potabile din PE De200mm avand o presiune de serviciu de cca. 4 bar.

Exista sistem de canalizare menajera din tuburi din beton Ø300mm, iar pe Bd. Garii exista un colector de canalizare pentru ape pluviale.

Retelele de distributie a apei si sistemul de canalizare nu sunt afectate de lucrarile de construire pentru imobilele proiectate.

### **2.5.2. Instalatii electrice**

In zona amplasamentului studiat exista cabluri electrice subterane de medie (6 kV) si joasa (0,4 kV) tensiune care alimenteaza constructiile existente. Exista posturi de transformare aferente cladirilor existente.

Instalatiile electrice existente sunt afectate de lucrarile de construire pentru imobilele proiectate.

### **2.5.3. Instalatii de gaze naturale**

In zona studiata exista retele subterane de distributie a gazelor naturale din PEHD (polietilena) ce functioneaza in regim de redusa presiune.

Instalatiile existente nu sunt afectate de lucrarile de construire pentru imobilele proiectate.

### **2.5.4. Instalatii termice**

In zona studiata asigurarea agentului termic necesar producerii caldurii si apei calde de consum se face de la sistemul centralizat de productie si distributie a agentului termic si de la centralele termice de bloc, de scara.

Exista retele subterane de distributie a agentului termic aferente sistemului centralizat de productie si distributie agent termic. Acestea sunt afectate de lucrarile de construire pentru imobilele proiectate.

### **2.5.5. Instalatii de telecomunicatii**

In zona studiata exista instalatii de telecomunicatii ce deservesc imobilele existente. Instalatiile existente nu sunt afectate de lucrarile de construire

## **2.6. PROBLEME DE MEDIU**

Zona din care face parte amplasamentul studiat nu prezinta surse de poluare pentru mediu inconjurator. Fondul construit preponderent fiind reprezentat de locuinte si dotari complementare, cu exceptia constructiilor industriale existente pe amplansamentul mentionat care reprezinta o sursa de poluare, motiv pentru care se propune schimbarea functiunii industriale cu una de locuinte nepoluanta.

Alte surse de poluare ce ar putea aparea sunt date de traficul auto de pe arterele importante care marginesc zona. Acestea se vor diminua prin prevederea unor zone verzi de protectie.

De asemenea zona nu este afectata de riscuri naturale sau alunecari de teren.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.**

3.1. Conform PUG BRASOV- aprobat cu HCL 425/1999 zona studiata este zona de locuinte colective cu regim de inaltime P+4, P+10 si zona industrială propusa pentru stramutare. Ea constituie o zona de tranzit de la gara de calatori Brasov spre viitorul centru nou al orasului (centrul civic).

### **3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Zona nu pune probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural.

### **3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Se propune modernizarea circulației pentru întreaga zonă cuprinsă între Str. Harmanului, B-dul Victoriei și B-dul Gării și completarea acestora cu drumuri noi prin prelungirea și reamenajarea aleilor carosabile existente rezultând o rețea carosabilă care leagă cele trei artere principale și asigură acces la toate construcțiile existente și propuse.

Strazile noi propuse sunt de categoria IV, având carosabil de 6,00 m lățime și trotuar de 1.5 m.

De asemenea se propune realizarea de trotuare pe tronșoanele noi și pe cele existente acolo unde lipsesc (acolo unde situația din teren permite).

**Accesul către teren se poate realiza dinspre trei artere importante ale Mun. Brașov, și anume: Strada Harmanului, Bulevardul Victoriei, Bulevardul Gării.**

Accesul către teren dinspre Strada Harmanului se poate realiza prin intermediul a trei strazi (Aleea Petuniei, Strada Stefan Mironescu și Aleea Sanzienelor).

La acest moment, Aleea Petuniei este de categoria tehnică IV (strada de folosință locală), având lățimea părții carosabile variabilă între 6,00 – 7,00 m (cate o bandă de circulație pe sens cu lățimea variabilă între 3,00 – 3,50 m), încadrată cu borduri, spații verzi, trotuare și parcuri.

La acest moment, Strada Stefan Mironescu este de categoria tehnică IV (strada de folosință locală), având lățimea părții carosabile de 5,00 – 6,00 m (cate o bandă de circulație pe sens cu lățimea de 2,50 – 3,00 m), încadrată cu borduri, spații verzi, trotuare și locuri de parcare.

La acest moment, Aleea Sanzienelor este de categoria tehnică IV (strada de folosință locală), având lățimea părții carosabile de 6,00 – 7,00 m (cate o bandă de circulație pe sens cu lățimea de 3,00 – 3,50 m), încadrată cu borduri, spații verzi, trotuare și locuri de parcare.

#### **Pentru realizarea investiției se vor realiza următoarele tipuri de lucrări:**

1. Construire Acces 1 Parcare Subsol, încadrată pe ambele părți de bordura (dinspre str. Sanzienelor).
2. Construire Acces 2 Parcare Subsol, încadrată pe ambele părți de bordura (dinspre str. Petuniei).
3. Construire Strada Prelungire Aleea Sanzienelor, încadrată ambele părți de bordura. În acest moment str. Sanzienelor este discontinuă în partea de sud-est a terenului. Prin intervenția propusă se va realiza continuitatea străzii realizându-se legătura dinspre nord-sud (sens unic).
4. Construire Strada Nou Proiectată (partea dinspre SUD a terenului), cu o lățime a părții carosabile de 6,00 m încadrată de un trotuar pe partea dinspre Nord cu o lățime de 1,50 m și de bordura.
5. Se reconfigurează intersecția dintre str. Lacramioarei și str. Petuniei pentru fluidizarea traficului. Cele două strazi se proiectează cu o lățime a părții carosabile de 6,00 m, încadrată de un trotuar de 1,50 m și de o bordura.
6. Se realizează două accesuri dinspre str. Stefan Mironescu realizându-se două intersecții cu Strada Nou Proiectată în partea sudică a terenului studiat.
7. Strada Prelungire Aleea Sanzienelor se reconfigurează astfel:
  - Pentru a menține o suprafață cât mai mare de spații verzi și pentru a păstra o distanță corespunzătoare față de clădirile existente, strada s-a realizat în sens unic, pe direcția Aleea Lacramioarelor, Aleea Sanzienelor;
  - Lățimea părții carosabile a străzii este de 3,50 m, încadrată cu borduri mari 20 x 25 cm;



8. Strada Stefan Mironescu se reconfigureaza astfel:

- Pentru a mentine o suprafata cat mai mare de spatii verzi, s-a renuntat la trotuarul proiectat de pe partea dreapta a strazii;
- Pentru a asigura circulatia pietonala a fost creat un trotuar pe partea stanga a strazii, in zona parcarilor reconfigurate, care va comunica cu sistemul existent de trotuare;

9. Strazile care nu permit circulatia in dublu sens (au latimea partii carosabile mai mica de 6,00 m) vor fi reconfigurate in sens unic, sporind fluidizarea circulatiei.

10. Locurile de parcare adiacente proprietatii care nu se mai regasesc pe planuri, au fost relocalate in zonele cu parcare reconfigurate. Astfel, locatarii care detin locuri de parcare inchiriate de la Primaria Municipiului Brasov, nu vor pierde dreptul de a parca.

11. Strada Aleea Petunii a fost reconfigurata astfel:

- Pentru a mentine o suprafata cat mai mare de spatii verzi, s-a renuntat la trotuarul proiectat de pe partea dreapta a strazii, cu lungimea de 104 m;
- Pentru circulatie pietonala va fi utilizat trotuarul de pe partea stanga a strazii (zona nord).

#### 3.4. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI ZONIFICAREA FUNCTIONALA

In conformitate cu cerintele temei de proiectare, amplasamentul studiat va avea o functiune mixta, care va cuprinde: locuinte colective, birouri si comert, agrementata cu plantatii decorative si de aliniament.

Se prevede de asemeni realizarea unui parking subteran pe 2 nivele, care sa deserveasca intregul ansamblu.

Pentru zona de locuinte colective ce inconjoara amplasamentul studiat, avand in vedere ca este o zona eminenta construita, posibilitatile de dezvoltare se axeaza pe interventii la nivelul fronturilor stradale, plombari, dezafectari ale constructiilor degradate, interventii ce au ca scop final obtinerea unei imagini unitare si coerente din punct de vedere al configuratiei spatial-volumetrice si altimetriei zonei.

##### Fondul construit –starea fizica

Fondul construit al zonei este in general in stare fizica relativ buna, cu anumite zone in care se afla constructii intr-un stadiu avansat de degradare (este vorba de cele doua case unifamilare aflate pe Str. Sanzienelor).

Pe amplasamentul studiat exista constructii aferente atelierelor de reparat vagoane de asemenea intr-un stadiu avansat de degradare, constructiile urmand a fi demolate.

##### Propuneri privind imbunatatirea fondului construit

Pentru implementarea unei imagini urbanistice bune si pentru eliminarea disfuncției create de existenta unei zone industriale in centrul unui cartier de locuinte se propune inlocuirea acesteia cu o functiune adecvata zonei.

De asemeni este necesara asanarea zonelor in stare de degradare.

### INDICI URBANISTICI

Prin reglementarile propuse se urmareste realizarea unei suprafete construite reduse, in favoarea zonelor verzi ca cerinta necesara imbunatatirii microclimatului zonei.

POT<sub>max</sub> = 34% - pentru constructii pana la P+4

POT<sub>max</sub> = 25% - pentru constructii peste P+4

RH max = P+13E

ACCENTE : P+20 si P+16

### 3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

#### 3.5.1. Alimentarea cu apa

Conform avizului eliberat de Compania APA, detinatorul retelelor de distributie a apei in mun. Brasov, se va extinde reseaua existenta in zona (PE De200mm), cu o conducta de acelasi diametru si acelasi material pe domeniul public (caile de circulatie) pana in dreptul imobilelor proiectate. La aceasta se vor realiza bransamente individuale dimensionate corespunzator debitelor proiectate. Pe reseaua proiectata se prevad hidranti de incendiu Dn 80, subterani, amplasati la o distanta de 100m unul de altul, de preferat in zona verde.

#### 3.5.2. Canalizarea

Pentru ansamblul de constructii proiectat se va realiza un sistem de canalizare divizor ce se va poza in domeniul public pe caile de acces. Descarcarea apelor menajere si pluviale se va face in retelele de canalizare existente in Bd. Garii.

#### 3.5.3. Electrice

Instalatiile electrice (medie si joasa tensiune) existente afectate de lucrarile de construire se vor devia. Pentru aceasta beneficiarul va comanda un proiect tehnic de deviere unei firme atestate ANRE.

Alimentarea cu energie electrica la imobilele proiectate se va face conform solutiei tehnice indicate de SC ELECTRICA SA in avizul de racordare, de principiu se propune alimentarea din instalatia de medie tensiune si realizarea unui post comun de transformare pe unul din imobilele proiectate. De la postul de transformare se vor alimenta tablourile electrice individuale aferente imobilelor. Toate cablurile aferente sistemului de alimentare cu energie electrica se vor poza subteran, in domeniu public de preferat in zona verde sau trotuare.

#### 3.5.4. Gaze naturale

Pentru alimentarea consumatorilor de gaze naturale din imobilele proiectate se va extinde sistemul de distributie existent in zona, pana in apropierea imobilelor.

Conducta de distributie proiectat va fi din PEHD (polietilena), cu un diametru conform avizului de racordare eliberat de SC Distrigaz SUD SA. Conducta proiectata se va poza in zona verde, trotuare sau carosabil de preferat in ordinea enumerarii.



Pentru fiecare cladire se va realiza cate un bransament subteran la rețeaua de distribuție proiectată și un post de reglare presiune și măsurarea a debitului de gaz metan preluat din sistem.

#### 3.5.5. Energie termica

Conductele afrente sistemului centralizat de distribuție a agentului termic ce vor fi afectate de lucrările de construire se vor devia în afara zonei construibile. Pentru aceasta beneficiarul va comanda un proiect tehnic în care se va prezenta soluția de deviere, acest proiect se va aviza de SC CET Brașov SA (producatorul de agent termic primar și detinatorul rețelelor de distribuție agent termic).

Pentru alimentarea spațiilor proiectate, locuințe sau spații publice, cu agent termic necesar încălzirii și preparării apei calde de consum se vor realiza centrale termice individuale de bloc, aferente fiecărui spațiu și filozinte individuale (publica sau privata).

#### 3.5.6. Instalații de telecomunicații

Pentru racordarea construcțiilor proiectate la instalațiile de telecomunicații existente în zona beneficiarul se va adresa SC ROMTELECOM SA unitatea regională Brașov.

### 3.6. PROTECTIA MEDIULUI

Deoarece zona studiată este propusă pentru funcțiunea de locuire și activități conexe acesteia (birouri, comerț, hotel) nu există riscul ca prin activitatea ce se va desfășura în viitor să apară surse de poluare a mediului.

Trebuie accentuat faptul că prin propunerile prezentei documentații se elimină o sursă de poluare existentă în zona prin dezafectarea construcțiilor industriale existente.

Ca măsuri suplimentare se impun:

- Să nu se desfășoare activități poluante
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, respectând normele sanitare
- Se vor organiza spații verzi și poluanții de aliniament conf. HG 525/96
- Pentru diminuarea concentrației de noxe provenite de la circulația auto se propune ca trotuarele să aibă fasii verzi de protecție (plantații de aliniament).

#### Propuneri privind îmbunătățirea condițiilor de mediu

Condițiile de mediu existente se vor îmbunătăți radical prin eliminarea sursei de poluare creată de construcțiile industriale existente.

Odată cu acestea se vor dezafecta și liniile de cale ferată uzinală existente în mijlocul cartierului de locuit.

#### Propuneri privitoare la spațiile plantate

- oprirea degradării spațiilor plantate existente.
- înlocuirea speciilor de plante care nu se adaptează la condițiile locale.

- inlocuirea arborilor uscaci.
- intrebinerea spatiului inierbat.
- plantatii de aliniament latrotuare.
- cresterea suprafetelor ocupante cu arbusti si plante decorative.

#### Propuneri privind poluarea fonica

Pentru reducerea efectelor poluarii fonice se recomanda:

- organizarea circulatiei pentru pentru fluidizarea traficului.
- limitarea nivelului mediu al sunetului la sursele din interiorul zonei (terase, restaurante, etc.) la limitele tolerabile (75 dB(A) la sursa)
- evitarea aparitiei unor surse de zgomot.

#### Propuneri privind poluarea aerului

Se impune:

- imbunatatirea sistemului de salubritate
- cresterea exigentei privind starea tehnica a autovehiculelor.

Trebuie de asemeni mentionat sa prin eliminarea zonei industriale se elimina si o sursa de poluare a aerului.

#### Propuneri privind riscurile naturale

Nu este cazul – amplasamentul nu prezinta riscuri naturale.

#### Propuneri privind gestionarea deeurilor

Pentru realizarea unui management eficient al deeurilor se propune urmatoarele masuri:

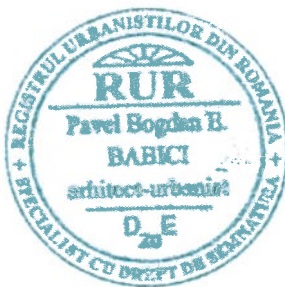
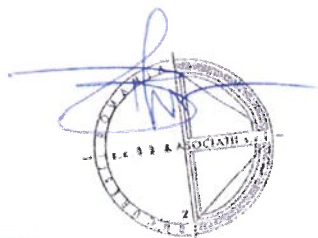
- perfectarea sistemului de colectare diferentia (dupa tipul deeurilor) pentru a eficientiza colectarea materialelor reciclabile.
- practicarea unor tarife de salubritate avantajoase pentru persoanele fizice si juridice care aplica regulile sistemelor de colectare diferentiata.
- monitorizarea si controlul deeurilor.
- evitarea depozitarii necontrolate a deeurilor.

#### 4. CONCLUZII

Propunerile de dezvoltare urbanistică facute prin prezenta documentație se înscriu în cerințele temei de proiectare cât și în prevederile PUG Brașov.

Reglementările propuse au urmărit întregirea ansamblului urbanistic existent prin eliminarea unei funcțiuni incompatibile cu zona și prevederea unor accente volumetrice amplasate în centrul geometric al acestui ansamblu care să realizeze un aspect arhitectonic și compozitional modern.

Intocmit,  
Iunie 2023  
Arh. Urb. Bogdan Babici



**BB + ASOCIAȚII**

**SC BB&ASOCIATII SRL**

Bucuresti, sector 3, bd-ul Carol I nr. 12, etaj 2, tel 021 310 15 45, fax 021 312 20 93, J 40/7083/2003, RO 15463313

a r h i t e c t u r a , d e s i g n , u r b a n i s m

**P.U.Z. – Ansamblu rezidential str. Sanzienelor, mun. Brasov**

**MODIFICARE PARTIALA TRAMA STRADALA DIN DOCUMENTAIA “P.U.Z. –  
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, STR. SANZIENELOR” –  
APROBAT CU HCL 184/2009**

Amplasament:

**Str. SANZIENELOR ,F.N., Brasov, jud. Brasov**

Beneficiar:

**SC EXFACTOR GRUP CONSTRUCT SRL**

Proiectant general:

**S.C. BB SI ASOCIATII DESIGN S.R.L.**

**Birou de proiectare arhitectura, urbanism si design**

**Bucuresti, bd. Carol I nr 12, etaj 2**

**Iunie 2023**

**P.U.Z. – Ansamblu rezidential str. Sanzienelor, mun. Brasov****MODIFICARE PARTIALA TRAMA STRADALA DIN DOCUMENTAIA “P.U.Z. – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, STR. SANZIENELOR” –  
APROBAT CU HCL 184/2009****REGULAMENT DE URBANISM****PRESCRIPTII GENERALE****DOMENIUL DE APLICARE**

Regulamentul de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal se aplica teritoriului delimitat in plansa de Reglementari care face parte integranta din prezenta documentatie.

**CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM**

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului General de Urbanism si le detaliaza in aspectele din competenta planurilor urbanistice zonale.

Acolo unde nu sunt facute precizari distincte prin prezentul regulament vor fi aplicate prevederile Regulamentului General de Urbanism.

**DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

Definirea unei anumite unitati teritoriale de referinta este determinata de trei parametri:

1. functiunile dominante admise cu sau fara conditii
2. regimul de construire
3. inaltimea maxima admisa

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului.

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la:

- *zona mixta* - continant locuinte colective cu regim mediu si mare de inaltime, servicii de interes general (hoteluri, restaurante, recreere), sedii de firma si zone verzi.

**DEROGARI DE LA PREVEDERILE PREZENTULUI REGULAMENT**

Prin derogare se intelege modificarea doar a uneia dintre conditiile de construire: POT, CUT, regim de inaltime, aliniere.

Derogari de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai in urmatoarele situatii:

- Conditii de fundare dificile care justifica un mod de construire diferit de cel admis in prezentul regulament.
- Derogarea este posibila numai cu avizul Comisiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din Primaria Municipiului Brasov.

Modificarea mai multor conditii de construire constituie modificare a regulamentului si poate avea loc numai pe baza unei documentatii de urbanism elaborate si aprobate conform legii:

- modificarea privind functiunile admise, regim de inaltime, CUT si alinierii constructiilor sunt posibile prin PUZ.
- modificarea coeficientului POT este posibila prin PUD insotit de ilustrarea de arhitectura.

Procentul de ocupare a terenului – in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei.

In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor inchise sau deschise in consola deasupra domeniului public si nici elementele cu rol decorativ sau de protectie (copertine). Curtile de aerisire pana la 2,0 mp inclusiv nu intra in suprafata construita.

Coeficientul de ocupare al terenului -in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei.

In calculul suprafetei desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si spatiile tehnice subterane, precum si suprafetele balcoanelor si teraselor deschise.

Proprietarii parcelelor din care, prin PUZ, sunt propuse spre transfer catre domeniul public, beneficiaza de un spor al suprafetei desfasurate egal cu de 3 ori suprafata de teren transferata spre domeniul public, atunci cand acest transfer este facut pe baza de act notarial si fara despagubiri din partea Primariei Municipiului Brasov.

Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniu public si proprietatea privata.

**M – zona mixta continand locuinte colective cu regim mediu si mare de inaltime, servicii de interes general (hoteluri, restaurante, recreere) si sedii de firma.**

#### Generalitati

Zona mixta este definita ca o zona in care alaturi de locuire intr-o proportie insemnanta, se gasesc servicii care se adreseaza unei populatii mai numeroase decat in zona de servire directa, birouri, restaurante, etc.

Zona mixta se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate in acceptarea diferitelor functiuni de interes general si public.

## **SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA**

### **Art. 1 – UTILIZARI ADMISE**

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte cu partiu obisnuit
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.
- functiuni de invatamant si cultura
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru proiectare, cercetare, consultanta in diferite domenii.
- sport si recreere in spatii acoperite
- parcaje la sol si subterane
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- spatii plantate, scuaruri, gradina de cartier



**Art. 2 – UTILIZARI INTERZISE**

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati:

- activitati productive poluante sau incomode prin traficul generat
- constructii provizorii de orice natura cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata executiei santierului
- depozitare eu gros si cu vanzare
- depozitari de materiale re folosibile
- spalatorii chimice
- statii de intretinere auto
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor.

**SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR****Art. 3 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (Suprafete, forme, dimensiuni)**

Pentru a fi construibile direct, in baza prezentului regulament, o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- sa aiba o suprafata minima de 4000 mp (cu exceptia parcela unitate invatamant din zona de Est a terenului)
- sa aiba un front la strada de min 50 m (cu exceptia parcela unitate invatamant din zona de Est a terenului).

Pe parcelele neconstruibile conform prezentului articol Consiliul Local al Municipiului Brasov poate aproba autorizatia unor constructii cu conditia elaborarii unui PUD si a unei ilustratii de arhitectura care sa demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament.

**Art. 4 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

- se va respecta o retragere minima de 5,00 m fata de aliniament
- se interzic cladiri ce alcatuiesc fronturi continue
- se vor prevedea constructii izolate
- retragerea fata de limita de proprietate pentru constructii de pana la P+4 va fi de min 3,00 m si 5,00 m pentru inaltime peste P+4.
- fata de constructiile invecinate ce prezinta fatade cu ferestre cladirile se vor retrage la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea masurata la cornisa, dar nu mai puțin de 5,00 m.

**Art. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR PE ACEEASI PARCELA**

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumătate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte.

- distanta se poate reduce la  $\frac{1}{4}$  din inaltime, dar nu mai puțin de 3,00 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi de locuit sau alte activități ce necesită lumina naturală.

**Art. 6 CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Accesele la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr. 4 a Regulamentului General de Urbanism.
- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- Accesul către terenul studiat se poate realiza dinspre trei artere importante ale Mun. Brașov, și anume: Strada Harmanului, Bulevardul Victoriei, Bulevardul Gării.
- Accesul către terenul studiat dinspre Strada Harmanului se poate realiza prin intermediul a trei străzi (Aleea Petuniei, Strada Stefan Mironescu și Aleea Sanzienelor).

**Art. 7 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, respectiv în afara circulațiilor publice.
- calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu „Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” (indicativ P132-92) și Anexa 5 a Regulamentului General de Urbanism.
- pentru clădirile cu funcțiunea de locuit se va asigura obligatoriu minim 1 loc de parcare/ap.
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei, locurile de parcare se vor realiza într-un parcaj colectiv situat la o distanță de maxim 250 m.
- se recomandă realizarea parcarii în subteran.

**Art. 8 INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLADIRILOR**

- înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este de P+16E (55 m la cornisa) cu accente de P+20E.
- pentru clădirile înalte nu se admit construcții ce alcătuiesc front continuu ci numai clădiri izolate.

**Art. 9 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri componențiale armonioase.
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene.
- se va acorda atenție modului de trasare a acoperisurilor sau teraselor perceptabile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte.

- sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals si materiale precare de tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat.

**Art. 10 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA****Apa potabila**

Orice constructie noua trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile.

**Canalizare menajera**

Racordarea la reseau de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua.

**Canalizare pluviala**

Amenajarile pe orice teren trebuie realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice la reseaua publica de colectare a acestora.

**Rețele electrice, telefonice**

Cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular si/sau iluminat public si rețelele de telecomunicatii se vor introduce obligatoriu in subteran.

**Gaze naturale**

Toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate obligatoriu in subteran.

**Salubritate**

Orice cladire de locuit (individuala sau colectiva) precum si orice unitate cu caracter lucrativ pentru odihna sau recreere (restaurante, cofetarii, etc.) trebuie sa fie prevazuta cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

**Art. 11 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbust la fiecare 4 blocuri de parcare.
- Spatiul dintre aliniament si alinierea constructiilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde sau pentru circulatie pietonala.

**Art. 12 IMPREJMUIRI**

- Spatiile retrase de la aliniament vor fi lipsite de gard, fiind separate cu borduri si garduri vii.
- In situatii justificate se vor prevedea imprejmuiri transparente cu o inaltime maxima de 1,80 m dublate de garduri vii.

**SECTIUNEA III****Art. 13 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- Procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei.
- In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor inchise sau deschise in consola deasupra domeniului public si nici elementele cu rol decorativ sau protectie ca streasini, copertine, etc. Curtiile de lumina (aerisire) pana la 2,0 mp, suprafata inclusiv intra in suprafata construita.

POT<sub>max</sub> = 34 % pentru constructii pana la P+4

POT<sub>max</sub> = 25 % pentru constructii mai mult de P+4

POT - poate fi modificat prin PUD.

**Art. 14 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

- Coeficientul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei.
- In calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si spatiilor tehnice amplasate in subteran precum si suprafetele balcoanelor si teraselor deschise, precum si a podurilor neutilizabile.
- In calculul suprafetei construite desfasurate nu este considerata decat jumatate din suprafata ocupata la parter de functiunile deschise publicului pe o adancime de maxim 20,0 m de la limita strazii.

CUT maxim = 3.8 mp ADC/mp TEREN

**Posibilitati de depasire a CUT**

Proprietarii parcelelor din care prin PUZ sunt propuse fragmente spre transfer in domeniul public beneficiaza de un spor al suprafetei desfasurate admise egal cu de 3 ori suprafata desfasurata admise egal cu de 3 ori suprafata de teren transferata spre domeniul public atunci cand acest transfer este facut pe baza de act material si fara despagubiri din partea primriei.

**Nota**

Pentru zonele marcate pe plansa de reglementari urbanistice ca posibile accente de inaltime este incurajata realizarea unor volume mai inalte care sa devina repere la scara intregului oras.

Intocmit,  
Iunie 2023  
Arh. Urb. Bogdan Babici

